



Guía sobre la ley Residencial de Arizona de Propietario/ Residentes e Equidad de Vivienda

Este folleto explica los puntos más importantes bajo la ley de propietario / residentes residenciales en Arizona (ARS §33-1301 a ARS 33-1381). Esto es un repaso de la ley de Arizona, pero no se sustituye como consejo legal. Te animamos a tomar cuestiones específicas de propietario / residentes a un abogado.



OBLIGACIONES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS

- Acuerdos de alquiler puedan ser escritos o oral por periodos de alquiler por doce (12) meses o menos, pero si el residente esta alquilando por mas de doce (12) meses, el acuerdo tiene que ser por escrito. De cualquier modo, es prudente que todos los acuerdos están hechas por escrito para proteger al propietario y al residente.
- El propietario tiene que dar el residente una copia del acuerdo firmado con todos los blancos vacíos llenados.
- Si el propietario y el residente no establecen, formalmente, la cantidad de tiempo para el acuerdo de alquiler, el acuerdo se convierte a uno de mes en mes, y el mes de alquiler vence el primero de cada mes.
- La residencia de alquiler debe de ser limpio e habitable. Cualesquiera aparatos proveídos por el propietario tienen que funcionar.
- El propietario debe suministrar:
 - Agua y cantidades razonables de agua caliente.
 - Acceso a las utilidades de gas o eléctrico.
 - Calefacción o aire acondicionado si unidades de calefacción e aire acondicionado están instalado en la residencia e ofrecidos como parte del acuerdo de alquiler con el residente.
- El propietario tiene que imponer las reglas y regulaciones regularmente e equitativamente para todos los residentes. Nuevas reglas y regulaciones requieren treinta (30) días de notificación a residentes existentes.
- El propietario tiene el derecho a requerir a sus residentes, sus familias y sus huéspedes a comportarse de un modo que no molesta a los demás.
- El propietario tiene que ser sincero sobre las condiciones del edificio, disponibilidad, cambios en el futuro, etc.
- Para entrar en las premisas, el propietario debe que dar el residente, al menos, 48 horas de aviso, e entrar en la propiedad durante horas razonables. La única excepción a entrar en las premisas es en caso de una emergencia.
- El propietario tiene el derecho a establecer criterios de alquiler y a descartar residentes potenciales para referencias de crédito, historia criminal y de alquiler anteriores. Es la obligación del propietario a descartar a cada residente potencial justamente, equitativamente, y objetivamente.

NOTA: La ciudad anima a propiedades alquiladas a participar en el programa de Viviendas-Múltiples Libre de Crimen, de la Ciudad. Para participar, llame al (480) 312-5696.

Cosas que el Propietario no esta dispuesto a hacer

- El propietario no puede guardar los efectos personales del residente en lugar de la renta (vea ARS §33-1372)
- El propietario no puede encerrar los residentes afuera de su residencia (o cortar, intencionalmente, servicios esenciales, o el agua/gas/eléctrico) hasta un (1) día después de un orden de desahucio (llamado un Mandato de Restitución) esta firmado por la corte y ha sido servido al residente.
- El propietario no puede aumentar la renta específicamente para tomar represalias en contra del residente.



- El residente tiene que pagar la renta por el día de vencimiento y en cuanto posible, el residente debe obtener un recibo del propietario.
- Todos los espacios blancos en un acuerdo de alquiler escrito, tienen que ser llenados y el residente tiene que recibir una copia firmada.
- El acuerdo debe indicar si el propietario o el residente es responsable por pagar cuentas específicas de utilidades.
- Acuerdos de alquiler se quedan en efecto a menos que:
 - El propietario o el residente se viola las condiciones del acuerdo, y notificación propia esta dado a cualquier grupo por el otro, o
 - Si ambos, el residente y el propietario se consienten a terminar el acuerdo.
- El propietario tiene el derecho de entrar en la unidad cuando provee al residente 48 horas de notificación, y en caso de emergencia.
- El propietario no puede aumentar la renta, excepto cuando:
 - El periodo entero de cualquier acuerdo de alquiler se ha expirado; o
 - El acuerdo de alquiler escrito específicamente provee por aumentos en la cantidad de renta; o
 - Un impuesto de negociación de privilegio sobre la residencia esta aumentado.
- El residente tiene el derecho de mantener la unidad alquilada en una manera seguro y limpio y a cumplir con las reglas y regulaciones del propietario. (ARS §33-1341 y 33-1342)

Conducta del Residente

- El residente es responsable por las acciones de sus huéspedes.
- El residente tiene derecho a uso privado y tranquilo de las premisas.
- El residente debe:
 - Mantener las premisas de la residencia lo mas limpio y seguro que la condición de la residencia se permite;
 - Disponer de toda basura, y otros desperdicios en los designados recipientes apropiados y de una manera seguro y limpio;
 - Mantener todos las tuberías limpias y usar los artefactos e utilidades suministrados en una manera razonable;

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

- o No debe destruir o dañar cualquier parte de las premisas alquiladas;
- o No debe actuar de una manera que molesta a los vecinos;
- o Puntualmente volver todas las llaves al propietario cuando se mudan;
- o Ser sincero sobre la información relacionada a los residentes, animales, ingresos, empleo o historia criminal.

NOTA: Violación de cualquiera de estos artículos pueda resultar en el desahucio de la residencia.

Terminando la Relación de Aniquilación

- Cuando no hay disputas sobre la renta:
 - o El residente de mes-en-mes – el residente tiene que proveer el propietario con una notificación escrita, al menos, treinta (30) días antes de que se venza el siguiente pago de renta que terminaría el acuerdo de alquiler.
 - o Si esta alquilando con un contrato de arrendamiento por un largo periodo de tiempo – el residente puede ser requerido a proveer al propietario con una notificación por escrito con intención a terminar el acuerdo de alquiler en el final del contrato.
- Si el residente ha fallado a hacer sus pagos de renta (vea ARS §33-1368):
 - o El propietario tiene que dar el residente una notificación de cinco (5) días para pagar toda la renta que se debe o dejar vacante la residencia. El residente puede quedarse en la residencia alquilada si cualquier renta retrasada y cargas tardes fueron recibidas por el propietario dentro de cinco (5) días de calendario desde que fue dada notificación legal por el propietario de la posibilidad de terminación del acuerdo de alquiler.
 - o La notificación puede ser entregada a mano al residente o mandado por correo registrado.
 - o Si el propietario acepta pago parcial de la renta debida, el propietario aun puede tener el derecho a expulsar al residente a menos que el residente tiene un acuerdo escrito que permite que deja que el residente se queda.
 - o Si, después de que el propietario entable en contra del residente (pero antes de que un juez publique una decisión), el residente paga la renta, las cargas tardes,

los costos de la corte, y honorarios razonables de abogado, el residente puede quedarse en la residencia alquilada.

- o Si el residente no logra a pagar la renta, el propietario puede ordenar una queja de “detenedor forzado,” a la Justicia de la Corte de la Paz en el sexto día.
- o La corte mandara una citación ordenando al residente a aparecer en la corte mostrando la razón por que no deberían pagar la renta o dejar vacante la unidad alquilada.
- o Si el residente no logra a mostrar causa, la corte ordenara un “Mandato de Restitución”. Una vez que un “Mandato de Restitución” esta ordenada, el acuerdo de alquiler esta cancelado y no puede ser reestablecido. Si la opinión esta a favor del propietario en un caso de “detenedor especial,” el propietario tiene discreción única sobre restablecer el acuerdo de alquiler.

NOTA: El residente puede ser responsable por dos meses de renta (o doble la cantidad de danos causado) después de que el acuerdo de alquiler esta cancelado con el propietario si descubren que el residente deliberadamente no logro actuar de buena fe según los términos del acuerdo de alquiler.

De otros modos, el propietario tal vez, tendrá que pagar al residente dos meses de renta gratis (o doble la cantidad de danos que el residente podría haber sufrido) si el propietario injustamente trabe el residente afuera de la residencia o si intencionalmente corte servicios esenciales.

Buenas cosas para saber:

¡Documenta, documenta, documenta! Residentes y propietarios tienen que mantener récord preciso y deben documentar su acuerdo por escrito. Desdichadamente, la palabra de alguien o solamente un apretón de manos no es suficiente cuando hay disputas.

Hágase una evaluación por la residencia alquilada antes de aceptar el acuerdo; esto es importante para el residente y el propietario. El propietario y el residente tienen que revisar la lista de control para asegurar que los problemas están tratados antes de mudar. Si un artículo no esta tratada, tiene que ser notado en la lista de control para reviso antes de que el residente se mude a la residencia. La lista de control inicial será usada

PREGUNTAS TÍPICAS SOBRE PROBLEMAS DE PROPIETARIO-RESIDENTE

para verificar cualesquiera daños o cambios a la condición de la residencia durante el término de ocupación, y es un instrumento importante para determinar la cantidad del depósito de seguro que será devuelto.

Si tienes preguntas sobre sus derechos, la ciudad de Phoenix tiene una línea directa para Residentes/Propietarios (602) 256-3517 para residentes que están alquilando en la área metropolitana. Si no puedes comunicarte con la Ciudad de Phoenix y necesitas asistencia inmediata, llame a la Ciudad de Scottsdale al (480) 312-3111.

¿Qué debe ser hecha antes de mudar a una unidad de aniquilación?

(vea ARS §33-1321, ARS§33-1322)

- El residente y el propietario deberían hacer una inspección a la residencia para determinar si problemas existen con la residencia.
- El propietario debería dar una copia del reporte de la inspección al residente.
- El residente debería recibir una copia, firmada, del acuerdo de aniquilación con todos los espacios vacíos llenados.

¿Cuánto puede el propietario cobrar por el depósito de seguridad? (vea ARS §33-1321)

El propietario no puede recaudar más que un mes y medio (1 1/2) de la renta. De cualquier modo, el residente puede pagar, voluntariamente, más que un mes y medio de renta en avanzado.

¿Que pasa si el residente quiere romper el acuerdo y mudarse antes de completar el término del acuerdo?

El residente está obligado a satisfacer todas las obligaciones del acuerdo, incluyendo pago de la renta por el término entero del acuerdo. Si el residente desea terminar el acuerdo temprano, el acuerdo puede especificar daños específicos debidos al propietario. Si el acuerdo no se especifica daños, el propietario tiene obligación a mitigar los gastos del residente e intentar a alquilar la residencia a otro residente. El residente deberá al propietario el reembolso de gastos asociados a re-alquilar la residencia, incluyendo renta durante el tiempo que la residencia está vacante.

¿Por cuánto tiempo puede el propietario guardar el depósito de seguro? (vea ARS §33-1321)

El propietario está requerido a volver el depósito de seguro dentro de cuarenta (14) días, excluyendo Sábados, Domingos y otros días legalmente feriadas, después de la cancelación de residencia y tiene que incluir una lista detallada de todas las deducciones del depósito.

¿Puede el propietario desconectar servicios de utilidades proveído por el propietario?

(vea ARS §33-1368)

Sí. El propietario puede desconectar servicios de utilidades proveídos por el propietario el día después de que el “Mandato de Restitución” fue ordenado.

PREGUNTAS TÍPICAS SOBRE PROBLEMAS DE PROPIETARIO-RESIDENTE

¿Que tipo de notificación esta requerido del propietario para aumentar la renta?

(vea ARS §33-1375)

Cuando un residente ha firmado un contrato de arrendamiento, el propietario no puede recaudar la renta hasta que el periodo del contrato de arrendamiento se expira. Una cláusula extendida se permite al propietario a aumentar la renta bajo ciertas condiciones.

- **Residente de semana-a-semana** – El propietario tiene que dar diez (10) días de notificación escrita antes de la próxima fecha debida de pago de alquiler.
- **Residente de mes-a-mes** – El propietario debe dar una notificación por escrito, de treinta (30) días, antes de que la renta se venza.

¿El propietario puede aceptar parte de la renta y después desahuciar al residente? (vea ARS §33-1371)

Sí. El propietario puede aceptar pago de renta parcial y después desahuciar al residente si el residente esta de acuerdo, y lo pone por escrito, con las condiciones de pago parcial con respecto a la continuación de tenencia legal, y si el residente viola el acuerdo o si hay subsiguiente violaciones del acuerdo original.

¿Cuales son algunas de las actividades del residente que puedan resultar en el desahucio inmediato? (vea ARS §33-1368)

Los siguientes son algunas de las condiciones bajo la cual el residente podía enfrentarse a un desahucio inmediato:

- Actividades criminales de pandillas de la calle
- Conducta criminal
- Comportamiento amenazador o de intimidación
- Imposición o daño corporal serio
- Prostitución
- Descarga ilegal de una arma
- Falsificación de un documento
- Fabricación ilegal, venta, el usar, el almacenar, el guardar o el dar una sustancia controlada.

¿El residente puede rechazar a dejar al propietario a mostrar la unidad de aniquilación a compradores, anticipados, arrendatarios o contratistas?

(vea ARS §33-1343)

No. De otra manera, el propietario tiene que dar al residente, al menos, dos (2) días de anticipación y solamente entrar durante horas razonables.

¿Tiene derecho el residente a cambiar las cerraduras en la unidad de aniquilación?

No. Cambiando las cerraduras previene al propietario a entrar en la residencia en caso de emergencia. El residente puede ser obligado por cualquier daño que ocurre como resultado de negar al propietario acceso a la residencia.

¿Que puede hacer el residente si el propietario falla a hacer reparos? (vea ARS §33-1363)

El residente tiene bastantes opciones si el propietario falla a hacer reparos para mantener la residencia.

- **Defectos mínimos** - El residente tiene derecho a tener un contratista licenciado a hacer los reparos, después de notificación propia al propietario. Si el propietario se falla a cumplir:
 - El residente puede tener las reparaciones hechas y deducir hasta \$300 o la mitad de un mes de renta, cualquiera que sea mayor.
 - El residente tiene que someter una declaración detallada al propietario y una renuncia derecho de retención proveído por el contratista.

Falta injustamente de suministrar servicios esenciales como calefacción, aire acondicionado, agua o agua caliente

Si el propietario deliberadamente o falla negligentemente a proveer servicios esenciales en contra del acuerdo de aniquilación o la ley residencial de Arizona de propietario/residentes, el residente puede dar una notificación por escrito indicando la violación y puede hacer uno de lo siguiente:

- Obtener servicios y deducir el costo razonable de la renta; o
- Buscar danos basados en la reducción del valor equitativo de la aniquilación de la residencia; o
- Mudar a otra residencia substituta durante el periodo del incumplimiento del propietario, durante la cual el residente esta excusado de pagar la rente durante el periodo del incumplimiento. Si el costo de la residencia substituta es mas que la renta regular, el residente puede recuperar el costo adicional en una cantidad que no excede el 25% de la renta regular no remunerado. (vea ARS §33-1364)

NOTA: Un propietario que es consciente de un problema y tarda en reparar o corregirla puede ser considerado a haber actuado negligentemente. El residente no puede invocar los remedios arriba si la condición fue causada por miembros de la familia del residente por daños o mal empleo o fue causada por cualquier otra persona en las premisas con el consentimiento del residente.

NOTA: El propietario tiene el derecho a desconectar las utilidades para hacer reparos.

¿El residente tiene el derecho a terminar el acuerdo de aniquilación si el propietario se falló en hacer los reparos? (vea ARS §33-1361)

Sí. Pero solamente por reparos específicos afectando salud y seguridad. Si el residente dio una notificación, de cinco (5) días de anticipación, pidiendo los reparos, y el propietario no los hizo, el residente se puede mudar después del quinto día.

¿El propietario tiene el derecho a desahuciar al residente si la residencia no está mantenida en una condición habitable? (vea ARS §33-1369)

Sí. El propietario puede desahuciar al residente de la residencia si no está mantenida o si el residente causa daño a la residencia. El propietario puede hacer reparos al gasto del residente. Ejemplos de daños por los cuales el propietario puede mantener al residente responsable incluyen:

- Tubería dañada
- Accesorios de luz quebrados
- Alfombra dañada o manchada
- Ventanas quebradas
- Estropeado de paredes o de techos dañados
- Aparatos rotos causados por el abuso o descuido del residente

¿El propietario tiene el derecho a coleccionar la renta después de desahuciar al residente por violación del contrato de arrendamiento?

(vea ARS §33-1373)

Sí. El propietario puede intentar a coleccionar el balance del contrato de arrendamiento,

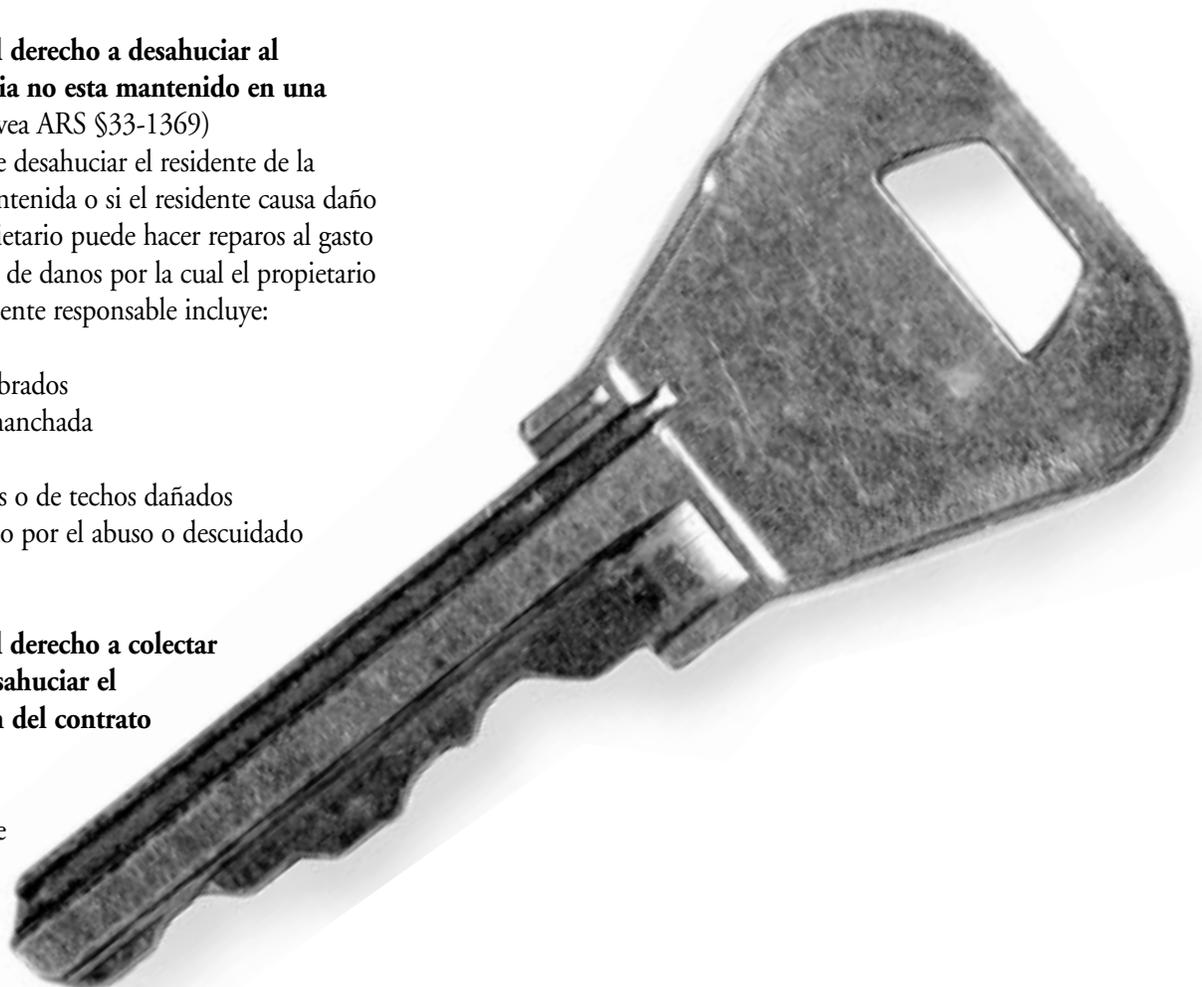
incluyendo el costo actual de los daños causados por el residente. Este derecho existe aunque el propietario se desahucio el residente.

¿El propietario puede negar a alquilar a residentes que tienen hijos? (vea ARS §33-1317)

Discriminación por un propietario en contra de un residente con hijos está prohibido a menos que la residencia es una que satisface la definición de residencias para personas mayores en ARS §41-1491.04. (Vea la sección sobre Equidad de Vivienda)

¿Cuántas personas pueden ocupar una residencia? (vea ARS §33-1317)

El dueño de la residencia tiene el derecho a establecer un estándar de ocupación razonable. Por el ARS §33-1317 (F), la ley presume que dos personas por dormitorio para ser razonable para evitar una demanda de discriminación por estatus familiar.



EQUIDAD DE VIVIENDA

El Título VIII del Acto de Derechos Civiles de 1968 (La Ley de Equidad de Vivienda), como enmendada, se prohíbe la discriminación en la venta, aniquilación y financiamiento de residencias, y en otras negociaciones relacionado a viviendas, basado en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar (incluyendo niños menores de 18 años de edad con padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas asegurando la custodia de niños menores de 18 años de edad) e incapacidades.



DATOS BÁSICOS SOBRE LA LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA

¿Que tipo de vivienda esta cubierta?

La Ley de Equidad de Vivienda cubre la mayoría de viviendas. En ciertas circunstancias, la Ley exime edificios ocupados por el dueño que no contiene mas de cuatro unidades, una vivienda de familia sola o alquilada sin el uso de un agente si el dueño tiene menos de tres unidades, y viviendas operadas por organizaciones y clubes que limiten ocupación a sus miembros.

¿Que esta prohibida?

En la Venta o Alquiler de Vivienda: Nadie pueda tomar cualquiera de las acciones siguientes basados en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar o incapacidad.

- Negar una residencia
- Negar acceso a o miembros a una facilidad o servicio (como un servicio de listas múltiples) relacionado a la venta o aniquilación de vivienda
- Negar falsamente que la vivienda esta disponible para inspección, venta o aniquilación
- Para ganancia, persuadir a dueños a vender o alquilar
- Hacer la vivienda no disponible
- Proveer servicios de vivienda diferentes o facilidades
- Negar a alquilar o vender vivienda
- Negar a negociar para vivienda
- Poner términos diferentes, condiciones o privilegios para la venta o aniquilación de una vivienda

ADICIONALMENTE: Es ilegal para cualquier persona a:

- Amenazar, obligar o interferir a cualquier persona ejercitando un derecho de equidad de vivienda o asistiendo a otros que ejerciten ese derecho.
- Anunciar o hacer una declaración que indique la limitación o preferencia basado en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar o incapacidad. Esta prohibición en contra de anuncios discriminatorios se aplica a viviendas de familias sola e ocupados por dueños que están de otros modos exentos de La Ley de Equidad y Vivienda.

Protección adicional si tiene una incapacidad física o mental

Sí usted, o alguien asociado con usted:

- Tiene una incapacidad física o mental (incluyendo deterioros del oído, movilidad, o visual, alcoholismo crónico, enfermedad mental crónico, SIDA, Complejo

- Relacionado a SIDA, y atraso mental), que limite considerable una o más actividades mayores de la vida;
- Tiene una constancia de esa incapacidad; o
 - Esta considerado a tener una incapacidad

SU PROPIETARIO NO PUEDE:

- Negar que haga modificaciones razonables a la residencia o en áreas usadas comunes, a tu gasto, si es necesario para la persona incapacitada en la residencia. (Donde es razonable, el propietario puede permitir cambios solamente si usted esta de acuerdo en restaurar la propiedad a su condición original cuando se mudas.)
- Negar a hacer acomodaciones razonables en reglas, políticas, practicas o servicios si es necesario para la persona incapacitada a usar la residencia.

Ejemplo: Un edificio con la política de se prohíbe animales domesticados tiene que permitir a un residente incapacitado visualmente, a quedarse con un perro de guía.

Ejemplo: Un complejo de apartamentos que ofrece a residentes bastante parqueo que no es asignado, tiene que honrar al pedido de una persona incapacitada de movilidad a reservar un espacio de parqueo cerca de su apartamento si es necesario para asegurar que él/ella tiene acceso a su apartamento. Pero, no se necesita tener residencias disponibles para personas que son una amenaza directa la salud y seguridad de los demás o quienes usan drogas ilegales.

Requisitos para Edificios Nuevos

En edificios que ya está listo para su primer ocupación, después del 13 de marzo de 1991, y que tiene un ascensor y más de cuatro unidades:

- Las áreas publicas y comunes deberían ser accesibles a personas con incapacidades
- Las puertas y pasillos deberían ser suficientemente anchos para acomodar sillas de ruedas
- Todas las unidades deberían tener:
 - Una ruta accesible dentro y a través de la unidad
 - Interruptores de luces accesibles, enchufes eléctricos, controles del ambiente y termostatos

- Paredes reforzados en el baño que puedan permitir la instalación de barras
- Cocinas y baños que puedan ser usados por personas en sillas de ruedas

Si un edificio de mas de cuatro unidades no tiene ascensor y será listo para ocupación después del 13 de marzo de 1991, estos estándares se aplica a las unidades del primer piso (planta). Estos requisitos para edificios nuevos no reemplacen cualesquiera estándares rigurosos en la ley estatal o local.



DATOS BÁSICOS SOBRE LA LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA

Oportunidades de Vivienda para Familias

A menos que un edificio o una comunidad se califica como vivienda para personas mayores, no puede discriminar basado en estatus familiar. Eso es, no puede discriminar en contra de familias en donde hay uno o más niños menores de 18 años de edad con:

- Un padre;
- Una persona que tiene custodia legal del niño o de los niños; o
- El designado del padre o custodio legal, con el permiso escrito del padre o custodio legal

La protección de estatus familiar también se aplica a mujeres embarazadas y cualquier persona asegurando custodia legal de un niño menor de 18 años de edad.

Exención: Vivienda para personas mayores esta extendida de la prohibición en contra de la discriminación de estatus familiar sí:

- El Secretario del HUD ha determinado que esta diseñado específicamente por y ocupado por personas mayores bajo una programa local, estatal o federal; o
- Esta ocupado solamente por personas que tienen mas de 62 años de edad;
- Se ocupa, al menos, una persona que tiene mas de 55 años de edad en al menos del 80 por ciento de las unidades ocupadas y se cumplan con una política que demuestra el intento de ocupar la residencia con personas de mas de 55 años de edad.

Un periodo de transición permite a residentes antes del 13 de septiembre del 1988 a continuar viviendo en la residencia, a pesar de su edad, sin interferir con la exención.

Si usted piense que sus derechos han sido violados:

La Oficina del Procurador General de Arizona -
El Departamento de Quejas
1275 W. Washington St.
Phoenix, AZ 85007
www.azag.gov/civil_rights
(602) 542-5263
(602) 542-5002 (TTY)
1 (877) 491-5742 (llamada gratis)

RECURSOS ADICIONALES

1 (877) 624-8090 (TTY llamada gratis)

Teléfono Director de Disputas de Propietario/Residente

Ciudad de Phoenix
(602) 256-3517

Consejo para Propietarios/Residentes
(602) 262-7210

Arizona Multi-Housing Association
(602) 224-0135
www.azama.org

Teléfono Directo de Dueño de Barrio Bajo:
(602) 372-7586

Infestación de Cucarachas:
(602) 506-6616

Descripción de la Ley Residencial de Arizona de Propietario/Residente
www.supreme.state.az.us/info/brochures/landlord.htm

Abogado Nacional de Equidad de Vivienda
www.fairhousing.com/index.cfm

HUD Equidad de Vivienda
www.hud.gov/offices/fheo/FHLaws/yourrights.cfm

Para pedir una copia completa de la Ley de Propietario/Residente, llama a la Ciudad de Scottsdale a (480) 312-2319 o viste www.ScottsdaleAZ.gov



Citizen & Neighborhood Resources

Citizen & Neighborhood Resources

City of Scottsdale

7447 E Indian School Rd, Suite 300

Scottsdale, AZ 85251

(480) 312-3111

www.ScottsdaleAZ.gov

October 2005

GR00510228